

“Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor”

Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 141 de 27 de junio de 1968

Ley Núm. 100 de 24 de junio de 1971

Ley Núm. 116 de 7 de junio de 1973

Ley Núm. 160 de 9 de junio de 1976

Ley Núm. 137 de 20 de julio de 1979

[Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994](#)

[Ley Núm. 85 de 13 de agosto de 1994](#))

Para proteger a los compradores de vivienda; creando la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda [*Nota: Posteriormente adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor por la [Ley 148 de 27 de junio de 1968](#)*] y disponiendo sus poderes y facultades; reglamentar la industria de la construcción de vivienda; autorizando la expedición de licencia a urbanizadores y constructores de vivienda y disponiendo los requisitos para su expedición; disponiendo la prestación de una fianza; definiendo prácticas indeseables en el negocio de la construcción; reglamentando los contratos -de opción y compraventa; autorizando la radicación, investigación y adjudicación de querellas; disponiendo la celebración de vistas administrativas; autorizando la imposición de multas y penalidades; disponiendo para la revisión judicial; y para asignar fondos a tales efectos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los principios cardinales del Propósito de Puerto Rico es que cada familia puertorriqueña tenga un hogar propio. Tal hogar debe ser uno adecuado que responda a las necesidades, aspiraciones y recursos económicos de nuestros conciudadanos, y que le permita desarrollar y disfrutar a plenitud su vida familiar y comunal.

El Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, consciente de esta aspiración, ha venido proveyendo diversos mecanismos que viabilizan la consecución de este objetivo, facilitando la construcción de viviendas a bajo costo, evitando la especulación en la adquisición y uso de los terrenos, dando mayores incentivos para la construcción y proveyendo una planificación que armonice la maximización de los diversos intereses de los ciudadanos.

Durante los últimos años Puerto Rico ha experimentado un acelerado desarrollo económico. Ello ha permitido que un mayor número de personas puedan lograr el objetivo de poseer su propio hogar. Como resultado de esta situación se ha creado un mercado de viviendas donde las reglas de la oferta y demanda operan libremente. En muchos casos el ciudadano que anhela vivamente la posesión y disfrute de su propio hogar, como ente más débil, es objeto de prácticas indeseables en el negocio de la construcción, que menoscaban el principio mismo de que un mayor número de personas adquiera una vivienda propia y adecuada.

Corresponde a nuestro Gobierno proteger a sus ciudadanos contra tales prácticas a fin de garantizar que la política pública de que cada familia tenga un hogar propio y adecuado se cumpla a plenitud en todos sus aspectos. Es por esto que se hace necesario proteger adecuadamente a los compradores de viviendas, prevenir prácticas indeseables en el negocio de la construcción, regular los contratos de construcción y crear una oficina que se ocupe de promover los objetivos de esta ley.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — TÍTULO CORTO. (17 L.P.R.A. § 501)

Esta ley se conocerá como “Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor”.

Artículo 2. — DEFINICIONES. (17 L.P.R.A. § 502)

- (a) “**Persona**” significará cualquier persona natural o jurídica.
- (b) “**Oficina**” significará la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor.
- (c) “**Oficial de Construcción**” significará la persona encargada de dirigir la Oficina que por esta ley se crea.
- (d) “**Urbanizador o constructor**” significará toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en grande escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos. El término no incluye al corredor de bienes raíces, por lo cual éste no será responsable por los defectos de construcción de las viviendas construidas y cubiertas por esta Ley.

Incluye a quien asuma la responsabilidad total para la presentación ante la Junta de Planificación de consultas de ubicación y uso de terrenos, y ante la Administración de Reglamentos y Permisos del desarrollo preliminar, planos preliminares y finales para la construcción de las obras en un predio extenso de terreno que habrá de lotificarse para la construcción de viviendas (unifamiliares o multifamiliares), o que comisione a otros para realizar cualesquiera de tales actividades.

Además incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número mayor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, o a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro uso, en número mayor de veinte (20) como un solo proyecto.

No incluirá a los Gobiernos de los Estados Unidos, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus subdivisiones políticas, las corporaciones públicas ni a los municipios.

Artículo 3. — CREACION DE LA OFICINA DEL OFICIAL DE CONSTRUCCION. (17 L.P.R.A. § 503)

(a) Por la presente se crea adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda, creada en virtud de la Ley núm. 88 de 22 de junio de 1957, según enmendada la Oficina del Oficial de Construcción [Nota: Posteriormente adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor por la [Ley 148 de 27 de junio de 1968](#)]. El Gobernador nombrará el Oficial de Construcción con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico por el término de cuatro (4) años, el cual permanecerá en su cargo hasta que su sucesor sea nombrado y tome posesión. El Gobernador podrá separar de su cargo al Oficial de Construcción previa notificación y audiencia, por conducta desordenada, incorrecta o negligencia en el desempeño de las funciones de su empleo.

(b) El Oficial de Construcción devengará un sueldo anual de dieciséis mil (16,000) dólares.

(c) El Oficial de Construcción promulgará los reglamentos que sean necesarios y propios para la ejecución de esta ley, previa celebración de vistas públicas en la que se le dé oportunidad al público para expresarse en torno a los mismos. Este requisito no será de aplicación a reglamentos de carácter interno. La fecha, hora y sitio de celebración de dichas vistas será anunciada en dos periódicos de circulación general con no menos de quince (15) días de anticipación. los reglamentos aprobados en virtud de esta disposición tendrán fuerza de ley una vez se cumpla con lo dispuesto en la Ley núm. 112 de 30 de junio de 1957, según enmendada [Nota: Derogada por la [Ley 170-1988; derogada y sustituida por la Ley 38-2017, “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”](#)]. Así también adoptará un sello oficial, el cual se estampará en toda licencia que expida a tenor con las disposiciones de esta ley y en los documentos oficiales que otorgue.

(d) La Oficina del Oficial de Construcción radicará en la ciudad de San Juan, pero el Oficial de Construcción podrá ejercer todos o cualquiera de sus poderes u obligaciones en cualquier lugar de Puerto Rico.

(e) Cualquier poder, deber, facultad o función conferida o fijada al Oficial de Construcción en esta ley o en los reglamentos que bajo las disposiciones de la misma se aprobaron podrá ejercerse, cumplirse o desempeñarse por un representante del mismo a nombre de éste y por su autoridad delegada.

Artículo 4. — FUNCIONES DEL OFICIAL DE CONSTRUCCIÓN. (17 L.P.R.A. § 504)

(a) El Oficial de Construcción será el funcionario ejecutivo de la Oficina y dedicará todo su tiempo a los deberes y obligaciones de su cargo, y durante su incumbencia no se dedicará a ningún negocio privado ni al ejercicio de su particular profesión u oficio.

(b) Nombrará el personal necesario para cumplir y llevar a cabo las funciones y obligaciones que se establecen en esta ley y a tales fines podrá también contratar todos aquellos servicios profesionales y de consulta que estimare pertinente. El Oficial de Construcción designará la persona que le sustituirá provisionalmente en caso de enfermedad o ausencia. Todo el personal de la Oficina estará comprendido en el Servicio Exento. El Oficial de Construcción preparará y promulgará un Reglamento de Personal.

(c) Expedirá o revocará, según sea el caso, la licencia a urbanizadores o constructores, y llevará los registros necesarios y emitirá las órdenes y notificaciones que la ley autoriza.

- (d)** Llevará a cabo las investigaciones e inspecciones que considere convenientes y necesarias a iniciativa propia o mediante querrela presentada de acuerdo con esta ley para determinar si una persona ha dejado de cumplir con las disposiciones de la misma y para obtener información útil a la administración de cualquiera de sus disposiciones.
- (e)** Revisará los contratos de opción o de promesa de compraventa o de compraventa de viviendas, sometidos ante su consideración con el fin de que cumplan con las disposiciones de esta ley. Disponiéndose, que el Oficial de Construcción tendrá 60 días después de sometido el formato para su aprobación.
- (f)** Investigará y examinará a los urbanizadores y constructores dedicados al negocio de la construcción de viviendas a los fines de determinar si están cumpliendo con las disposiciones de esta ley. Los resultados de dicha investigación serán remitidos al Secretario de Justicia, si procediere, para la acción correspondiente.
- (g)** Investigará y adjudicará las querellas sobre prácticas indeseables o cualquier violación a las disposiciones de esta ley que se traigan ante su consideración, concediendo los remedios pertinentes conforme a derecho.
- (h)** Proveerá orientación a los compradores de viviendas que lo soliciten, en aspectos tales como la naturaleza de los documentos legales preparados para su firma, explicación de su significado y sus derechos y obligaciones como comprador y dueño de la propiedad.
- (i)** Intervendrá en los procedimientos encaminados a la disolución de corporaciones dedicadas al negocio de la urbanización o construcción a los efectos de que cumplan con las responsabilidades que exige esta ley. El Secretario de Estado notificará al Oficial de Construcción enviándole una copia de cada solicitud de disolución.
- (j)** Podrá investigar las operaciones, transacciones, cuentas, archivos, documentos y capital de todo urbanizador o constructor a los efectos de determinar si cumple con los requisitos de licencia. Toda persona así investigada, sus funcionarios, empleados, agentes, y representantes, deberá presentar y facilitar al Oficial de Construcción las cuentas, expedientes, documentos y archivos, capital y asuntos en su poder, o bajo su dominio relativos a la materia objeto de esta investigación.
- (k)** Conservará en forma permanente las actas y los legajos de sus procedimientos, vistas, investigaciones e inspecciones y archivará dichos documentos en su Oficina. Tales documentos estarán sujetos a inspección del público en la forma que se disponga por reglamento.
- (l)** Rendirá anualmente al Gobernador y a la Asamblea Legislativa un informe de sus actividades durante el año anterior, con las recomendaciones que, a su juicio, fuesen aconsejables.
- (m)** Tendrá facultad, para evitar que cualquier persona se dedique a cualquiera de las prácticas indeseables de construcción.
- (n)** Tendrá derecho a solicitar y a recibir asesoramiento técnico de las agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a los fines de cumplir con los propósitos de esta ley.
- (o)** Podrá requerir mediante reglamento, a los urbanizadores y constructores, que lleven todos aquellos libros, récords, cuentas, actas y archivos relacionados con sus operaciones y transacciones, que sean necesarios para la implementación de esta ley.
- (p)** Podrá requerir que se le sometan los contratos y documentos en que se formalicen los acuerdos relacionados con el desarrollo, la construcción, el financiamiento y la promoción y venta de la urbanización o el proyecto de vivienda que sean necesarios para demostrar que el urbanizador está cumpliendo con las disposiciones de esta ley. La revisión se hará sin demorar injustificadamente

ni restringir la obtención de crédito y se tomará en cuenta la reglamentación federal vigente en cuanto a la forma y el contenido de los contratos que habrán de utilizarse en la construcción y venta de proyectos de vivienda asegurados por entidades federales.

Artículo 5. — LICENCIA. (17 L.P.R.A. § 505)

(a) Nueve meses a partir de la fecha de la vigencia de esta ley, será ilegal que un urbanizador o constructor se dedique al negocio de la construcción de viviendas en Puerto Rico, sin la previa obtención de una licencia expedida de conformidad con las disposiciones de esta ley. Toda licencia así expedida vencerá tres (3) años a partir de la fecha de su expedición, y podrá ser renovada por igual término siempre que se cumpla con los requisitos de esta ley. La licencia expedida a un urbanizador o constructor será intransferible y cuando la misma sea expedida a una persona jurídica, los cambios en el control de ésta deberán notificarse al Oficial de Construcción, quien podrá requerir la expedición de una nueva licencia. Para los fines de este inciso el término “control” significa la facultad para directa o indirectamente, dirigir o influir decisivamente en la administración o las normas de la persona jurídica.

(b) El Oficial de Construcción podrá expedir licencias provisionales por dos (2) años a toda persona que cualifique conforme a las disposiciones de esta ley, pero que no tenga experiencia previa en Puerto Rico en el negocio de la urbanización o construcción.

(c) No se expedirá por el Oficial de Construcción ninguna licencia a urbanizador o constructor de vivienda que no acepte hacerse responsable por la totalidad de los proyectos a ejecutarse por él. A dicha persona se le expedirá la licencia y ella responderá por los defectos de construcción de las viviendas.

(d) Los derechos a pagarse por la expedición de las licencias autorizadas por este artículo se fijan en setenta y cinco (75) dólares para la regular de tres(3) años y en cincuenta(50) dólares para la provisional de dos(2) años.

Artículo 6. — REQUISITOS PARA LA LICENCIA. (17 L.P.R.A. § 506)

Todo urbanizador o constructor que tenga que obtener o renovar una licencia permanente o provisional para dedicarse al negocio de la urbanización o construcción de viviendas en Puerto Rico, deberá radicar una solicitud bajo juramento en los formularios que a tales efectos adopte y provea el Oficial de Construcción en la que informe, en adición a lo que por reglamento se requiera, lo siguiente:

(a) Nombre y dirección del solicitante; direcciones de todos los socios gestores de la firma, si se tratase de una sociedad; nombres y direcciones de todos los directores, funcionarios y del agente residente, si se tratase de una corporación.

(b) Copia certificada de la Escritura de Constitución de la Sociedad o del Certificado de Incorporación tal como era a la fecha de la radicación de la solicitud.

(c) Proyectos de urbanización o construcción que realiza o se propone realizar, de conocerse este último hecho.

(d) Evidencia de que el solicitante tiene los conocimientos técnicos necesarios en los proyectos que realiza o se propone realizar, así también como el número, clase y tipo de proyectos construidos con anterioridad a la fecha de su solicitud y el valor de los mismos.

(e) Capital y crédito disponible.

(f) Información que demuestre que el solicitante tiene una organización capaz de proveer servicios posteriores a la entrega de la urbanización o construcción. En el caso de licencias provisionales no se exigirá que informe 105 Proyectos de urbanización o construcción que ha realizado en Puerto Rico.

Artículo 7. — CAUSAS PARA REVOCACION DE LICENCIA. (17 L.P.R.A. § 507)

Cuando el Oficial de Construcción, previa notificación y celebración de vista administrativa, determinare que un urbanizador o constructor que posee una licencia bajo las disposiciones de esta ley, ha incurrido en cualesquiera de las acciones u omisiones que a continuación se disponen, podrá revocar dicha licencia mediante orden al efecto. La revocación de licencia, cuando ocurra, se publicará por el Oficial de Construcción en un periódico de circulación general para conocimiento público.

Las causas de revocación son las siguientes:

(a) Suplir información incorrecta sobre un aspecto material al solicitar la licencia.

(b) No llevar récord de su labor como urbanizador o constructor de vivienda, según se disponga por reglamento.

(c) Construir en forma incompetente o crasamente negligente cualquier urbanización o conjunto de vivienda.

(d) No acatar las disposiciones de una orden del Oficial de Construcción, final y firme, ordenándole la reparación de defectos de construcción en una vivienda, o imponiéndole una multa administrativa.

(e) Cometer cualquier acto intencional o fraudulento que le cause perjuicio sustancial al comprador de una vivienda.

(f) Establecer como requisito para la compra de una vivienda, la adquisición de enseres eléctricos por el comprador.

(g) Incurrir en cualquiera de las prácticas indeseables en el negocio de la construcción que más adelante se señalan.

Artículo 8. — FIANZA. (17 L.P.R.A. § 508)

El Oficial de Construcción podrá, luego de haber realizado los estudios necesarios sobre el particular, exigir al urbanizador o constructor que al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda, éste preste una fianza o seguro por una suma no mayor de diez por ciento (10%) del precio de venta de dicha vivienda. El Oficial de Construcción podrá disminuir dicho por ciento tomando en cuenta el costo de la prima, la disponibilidad del seguro en el mercado de Puerto Rico y la mejor práctica comercial compatible con la mayor protección para el comprador. Dicha fianza o seguro se mantendrá vigente por el término mínimo de dos (2) años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa final de la vivienda. La fianza o seguro será para garantizar los gastos de reparación y corrección de los defectos en la construcción y podrá ser en metálico, pignoraticia, hipotecaria o solidaria a prestarse por compañía o corporación de garantías y fianzas autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico. En los casos en que la fianza sea en metálico se prestará ante el Secretario de Hacienda y será retenida en una

cuenta especial; en los demás casos se entregará el documento de fianza o seguro al Oficial de Construcción.

Artículo 9. — PRÁCTICAS INDESEABLES. (17 L.P.R.A. § 509)

Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador o constructor que:

(a) Publique, haga publicar, o divulgue, en cualquier forma anuncios, declaraciones o informaciones en las que se tergiversen o exageren los términos bajo los cuales se puedan adquirir solares o unidades de vivienda u ofrezca informaciones o cálculos falsos o engañosos en cuanto al precio u otras condiciones para la adquisición de solares o unidades de vivienda.

(b) Solicite o acepte depósitos o anticipos en dinero para la reserva de unidades de vivienda en proyectos cuyo desarrollo preliminar o planos preliminares, no hayan sido previamente aprobados por la Junta de Planificación, salvo cuando dichos anticipos o depósitos sean con el propósito del tanteo del mercado para conocer la intensidad de la demanda y el mismo sea una cantidad nominal que no exceda de veinticinco dólares (\$25).

(c) Altere o modifique los planos de una vivienda o modelo aprobado por la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos, disponiéndose que toda solicitud de enmienda a los planos o especificaciones del proyecto radicada ante la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos creada por la [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)*] deberá estar precedida de un aviso cursado por el urbanizador o constructor a los optantes y/o compradores, mediante correo certificado con acuse de recibo con por lo menos veinte(20) días de antelación a la radicación de las enmiendas allí solicitadas.

(d) Certifique o haga certificar falsamente que una vivienda o grupo de viviendas, urbanización o proyecto multifamiliar ha sido construido con arreglo a los planos aprobados por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos creada por la [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)*] o certifique o haga certificar falsamente el estado de la obra realizada en su proyecto con el fin de obtener financiamiento o lograr pagos parciales del préstamo.

(e) Deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda según éste sea definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción.

(g) Deje de someter al Oficial de Construcción los contratos y documentos en que se formalicen los acuerdos relacionados con el desarrollo, la construcción, el financiamiento, la promoción, y la venta de su urbanización o proyecto de vivienda que sean requeridos de acuerdo con el Artículo 4 de esta ley.

(h) No haber sometido al Oficial de Construcción el formato de contrato de opción, promesa y/o compraventa y no haber obtenido su aprobación con antelación al otorgamiento de cualquiera de ellos.

(i) Efectuar cualquier gestión o actividad cobijada por esta ley sin poseer una licencia otorgada por el Oficial de Construcción.

Artículo 10. — REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONTRATOS DE OPCION O DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. (17 L.P.R.A. § 510)

(a) Todos los contratos de opción o de compraventa estarán redactados en inglés y en español, y se firmarán en inglés o en español, a opción del comprador. Los contratos de opción y de compraventa de solares contendrán los particulares enumerados en los incisos (b) y(c) siguientes que les sean aplicables.

(b) El contrato de opción contendrá sin perjuicio de otros los siguientes particulares:

- (1) Localización o posible localización del solar o de la unidad de vivienda;
- (2) medidas del solar;
- (3) tipo de vivienda, en forma identificable, y las facilidades con que contará;
- (4) derecho del optatario o comprado a rehusar la adquisición de enseres eléctricos como equipo standard de la vivienda, en cuyo caso el costo de los enseres al vendedor se deducirá del precio de venta de la vivienda;
- (5) derecho del comprador a examinar los planos y las especificaciones de la vivienda, y de visitar e inspeccionar el objeto del contrato, en acuerdo con el vendedor;
- (6) obligación del vendedor de conservar las cantidades anticipadas por el comprador, en una cuenta especial de depósito (*escrow*), en la forma que más adelante se dispone;
- (7) precio de venta tentativo y pronto pago aproximado;
- (8) derecho del comprado a exigir el cumplimiento específico de su contrato de opción, o a resolverlo por no haber el vendedor cumplido con sus obligaciones bajo el mismo, en cuyo caso tendrá derecho a que se la devuelvan íntegramente sus anticipos;
- (9) la cantidad máxima que el vendedor podrá deducir y retener del anticipo o precio de la opción por concepto de daños cuando, sin que medie falta por parte del vendedor, el comprador decida no ejercitar su contrato de opción, y
- (10) límite de tiempo para comenzar la construcción de la vivienda.

(c) El contrato de promesa de compraventa o el de compraventa contendrá con precisión razonable los particulares enumerados en las cláusulas (1) al (6) del inciso (b) que precede, y además dispondrá:

- (1) Precio cierto, que no se podrá aumentar a menos que sea por acuerdo de las partes;
- (2) desglose de los posibles gastos de cierre;
- (3) límite de tiempo para la entrega de la vivienda al comprador;
- (4) que el comprador tendrá derecho a resolver el contrato desde que se puede establecer que la unidad objeto del contrato, estuviere ésta en proceso de construcción o ya terminada, se aparta en forma sustancial de la especificada en el contrato, en cuyo caso se devolverán íntegramente al comprador los pagos que hubiere efectuado bajo el contrato de compraventa;
- (5) la cantidad máxima que el vendedor podrá deducir de los pagos efectuados por el comprador, bajo el contrato de compraventa, si dicho contrato se resolviese por haber faltado el comprador al cumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo;
- (6) que el urbanizador o constructor de la unidad objeto del contrato será responsable de los daños y perjuicios que se causen al comprador por razón de defectos de construcción y por falsa representación sobre la unidad vendida;
- (7) que el constructor le entregará al comprador dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura correspondiente copia de la misma, y además copia de los planos

y especificaciones y una copia del Reglamento para la Industria de la Construcción, promulgado por el Departamento de Asuntos del Consumidor;

(8) que el vendedor le entregará al comprador dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la escritura de compraventa, una copia de la póliza de seguro de título que asegura el título de primera hipoteca, si la hubiere y una copia de la cancelación de los gravámenes sobre la propiedad que hubiese constituido el constructor antes de la compraventa;

(9) que el vendedor ofrecerá al comprador una póliza de seguro que proteja su título de propiedad mediante el pago de una prima adicional y que, de no aceptarla, el comprador tendrá que hacer constar por escrito su rechazo. Disponiéndose, que toda póliza de título que se expida con arreglo a esta sección, se emitirá por un asegurador autorizado para hacer negocios en Puerto Rico.

(d) El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá facultad para determinar las cantidades o por cientos máximos razonables que puedan retenerse bajo las disposiciones de los incisos(b)(9) y(c)(5) que preceden.

(e) Todo urbanizador depositará en Puerto Rico, en una institución bancaria o de ahorros autorizada para operar en Puerto Rico, los dineros recibidos por concepto de contratos de opciones de compra, de promesa de compraventa y de compraventa, o los designados con cualquier otro nombre, pero que tengan propósitos o fines similares a aquéllos y los dineros así depositados y sus intereses, de haberlos, se mantendrán separados de los fondos de operación de urbanizador a fin de que puedan ser inmediatamente entregados a quien corresponda, o acreditados al precio de compraventa cuando se ultimó la operación. A tal fin, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor prescribirá mediante reglamento las condiciones que regirán las cuentas en depósito (*escrow*) y la forma de efectuar retiros de las mismas, para hacer que se cumplan los fines de esta ley. Toda institución bancaria o de ahorros que se constituya en depositaria de dichos fondos cumplirá con el referido reglamento y no podrá intervenir con, disponer de, o congelar las sumas así depositadas por razón de las relaciones comerciales o contractuales entre la institución y el urbanizador o los cesionarios de éste.

(f) Causas que motivan la resolución del contrato de opción por parte del optante:

(1) En cualquier momento en que éste perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta unidad a base de la cual él compró;

(2) cuando el urbanizador o constructor, después de habersele requerido, se haya negado o no le haya pedido mostrar los planos y las especificaciones de la unidad de vivienda;

(3) si transcurre más de un año, a partir de la fecha en que se otorgó el contrato de opción, en otorgarse el contrato de compraventa;

(4) si el urbanizador o constructor le notifica que el precio original de la vivienda ha sido aumentado;

(5) si al inspeccionar la vivienda, de estar ya construida, observa que la misma tiene defectos de construcción según éstos sean definidos en el reglamento que a tal fin promulgue el Secretario, y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello;

(6) si se le notificara, por el urbanizador o constructor, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo para la compra de la vivienda.

(g) Causas que motivan la resolución del contrato de opción por parte del urbanizador o constructor:

(1) Cuando el optante no haya depositado la cantidad de dinero requerida por el urbanizador o constructor dentro del tiempo que se disponga en el contrato.

(2) Si el optante le notifica por escrito al urbanizador o constructor que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la vivienda.

(3) Si el optante ha tardado más de treinta (30) días, desde la fecha en que se le haya requerido por escrito para firmar, en comparecer a firmar el contrato de compraventa.

(h) Causa para la resolución de los contratos de compraventa por parte del comprador:

(1) En cualquier momento en que éste perciba que la unidad que se le está construyendo o haya de entregársele se diferencia en modo sustancial de la propuesta unidad a base de la cual él compró.

(2) Si al inspeccionar la vivienda, de estar ya construida, observa que la misma tiene defectos de construcción según éstos sean definidos en el reglamento que a tal fin promulgue el Secretario, y el constructor se niega a corregirlos al ser requerido para ello.

(3) Si se le notificara por el urbanizador o constructor, o por cualquier otra persona autorizada, que la firma o institución mediante la cual se tramitó su solicitud de préstamo hipotecario denegó la concesión del mismo para la compra de la vivienda.

(4) Si transcurren más de 18 meses desde la fecha en que se otorgó el contrato de compraventa, sin que se haya firmado la escritura final o se le haya hecho entrega de la llave de la vivienda.

(i) Causas que motivan la resolución del contrato de compraventa por parte del constructor o urbanizador:

(1) Cuando el comprador no haya pagado el pronto pago que le exige el urbanizador o constructor dentro del término que se disponga en el contrato.

(2) Cuando el comprador, sin causa justificada, se niegue a firma la escritura final, después de habersele requerido por escrito por el urbanizador o constructor.

(3) Cuando el comprador le notifique por escrito al urbanizador o constructor que no tiene interés en seguir con los trámites de compra de la vivienda.

(j) En los casos de resolución de contratos de opción de promesa de compraventa y de compraventa por parte del urbanizador o constructor, los contratantes se atenderán a lo dispuesto en el contrato en cuanto a la cuantía máxima que por concepto de daños pueda retener el urbanizador o constructor, siempre que ésta no exceda de aquella cantidad máxima que mediante reglamento fije el Secretario del Departamento de Asunto del Consumidor. Disponiéndose, que la fijación de una cuantía máxima en el contrato no eximirá al urbanizador o constructor de probar en una vista administrativa los daños realmente sufridos a consecuencia de la resolución o incumplimiento del contrato. El Secretario adjudicará el monto de los daños, pudiendo conceder por los mismo una compensación que no excederá la cuantía máxima dispuesta en el contrato. No obstante lo anterior y a partir de la vigencia de esta ley, el Secretario podrá mediante Reglamento fijar el monto de las cuantías a ser retenidas sin necesidad de probar daños.

Artículo 11. — RADICACION, INVESTIGACION Y ADJUDICACIÓN DE QUERELLAS.
(17 L.P.R.A. § 511)

Cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda podrá radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor una querrela alegando que el urbanizador o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de esta ley a tenor con lo dispuesto en los Artículos (6) y (15) de la [Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada](#).

Las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo el Artículo 1483 del [Código Civil](#) caducan por el transcurso de dos años a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.

Al radicar la querrela, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de esta ley, el Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por la [Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada](#).

Cuando la resolución, orden o decisión del Secretario sobre la querrela se haya convertido en firme y final, éste notificará al fiador o al asegurador en caso de haberse prestado una fianza o seguro, para que éste entregue al querellante la cantidad necesaria para cubrir los gastos de reparación o corrección de los defectos de construcción, cuya cantidad haya quedado establecida como razonable en la decisión administrativa.

Artículo 12. — VISTAS ADMINISTRATIVAS. (17 L.P.R.A. § 512)

En todo caso en que de acuerdo con esta ley se requiera una vista, las mismas serán conducidas por el Oficial de Construcción, su representante, o un examinador designado por él a tales efectos, en forma tal que permitan a las partes ofrecer toda la evidencia y argumentar su caso tan extensamente como lo permita la más rápida dilucidación del asunto. Se seguirán los principios fundamentales de la [Ley de Evidencia](#) interpretados en la forma más liberal y sin sujeción a tecnicismos.

En los casos en que la vista se celebre para ventilar querellas, la persona que realizó la investigación preliminar no podrá presidir la misma.

Se permitirá que cualquier persona comparezca personalmente o por conducto de abogado, interroge testigos y ofrezca la evidencia con que cuente para probar su caso.

El Oficial de Construcción, o su representante legalmente designado, tendrá facultad para expedir citaciones requiriendo la comparecencia y declaración de testigos y la presentación de evidencia documental y para tomar juramentos a tales fines. Las citaciones o notificaciones o cualquier persona, parte o testigos, se diligenciarán personalmente.

En caso de negativa a obedecer una citación o notificación expedida por el Oficial de Construcción, cualquier Sala del Tribunal de Primera Instancia dentro de cuya jurisdicción se encuentre, resida o tenga negocios la persona culpable de tal negativa tendrá, a solicitud del mismo, jurisdicción para expedir contra dicha persona una orden requiriéndole a comparecer ante el Oficial

de Construcción o sus agentes para presentar evidencia, si así se ordenare o para declarar en relación con el asunto bajo investigación y cualquier falta de obediencia a dicha orden del tribunal podrá ser castigada por la misma como desacato. Ninguna persona podrá negarse a cumplir una citación del Oficial de Construcción o de su representante debidamente autorizado, o una orden judicial así expedida, alegando que el testimonio o la evidencia que se requiere, podría incriminarle o dar lugar a que se le imponga una penalidad. Pero tal testimonio o evidencia no podrá presentarse contra una persona natural en un proceso penal.

Artículo 13. — RECONSIDERACIÓN Y REVISIÓN JUDICIAL. (17 L.P.R.A. § 513)

Las resoluciones, órdenes y decisiones del Secretario podrán ser objeto de reconsideración y revisión judicial a tenor con los procedimientos dispuestos en los Artículos 16 y 17 de la [Ley núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada](#) por la Ley núm. 87 del 26 de junio de 1974.

Artículo 14. — CERTIFICACIONES FALSAS. (17 L.P.R.A. § 514)

Cuando el Oficial de Construcción encuentre que un ingeniero o arquitecto ha certificado falsamente que una vivienda ha sido construida de acuerdo con los planos aprobados por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos creada por la [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.)*], o ha certificado falsamente el estado de la obra realizada en un proyecto de urbanización, notificará al Secretario de Justicia dicho hecho, quien podrá radicar la correspondiente querrela ante la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores conforme lo dispone la Ley núm. 399 de 10 de mayo de 1951, enmendada.

Artículo 15. — ANUNCIOS Y PUBLICACIONES. (17 L.P.R.A. § 515)

Todo anuncio, contrato, correspondencia, documentos, tarjeta, letrero o cualquier otra forma de publicidad indicará el nombre y la dirección del urbanizador o constructor responsable por el desarrollo del proyecto.

Artículo 16. — MULTA ADMINISTRATIVA. (17 L.P.R.A. § 516)

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, previa notificación suficiente y vista administrativa, podrá imponer una multa administrativa no menor de quinientos dólares (\$500) ni mayor de cinco mil dólares (\$5,000) a todo urbanizador o constructor que viole las disposiciones de esta ley, de sus reglamentos o de cualquier orden o resolución emitida por el Departamento.

Artículo 17. — (17 L.P.R.A. § 517)

Nada de lo aquí dispuesto se interpretará como una restricción o limitación al derecho que por el [Código Civil de Puerto Rico](#) o por cualquier otra ley se conceda en los casos de reclamaciones cubiertas por esta ley.

Artículo 18. — PENALIDADES. (17 L.P.R.A. § 518)

Todo urbanizador o constructor a quienes esta ley les exige la previa obtención de una licencia para dedicarse a las actividades cubiertas por esta ley sin proveerse de la misma, incurrirá en delito menos grave y convicto que fuere por el Tribunal, será condenado a pagar una multa no menor de cien(100) dólares ni mayor de mil (1,000) dólares o pena de cárcel no mayor de seis(6) meses.

Artículo 19. — ASIGNACIÓN. (17 L.P.R.A. § 519)

Se asigna, con cargo a cualesquiera fondos no comprometidos en el Tesoro Estatal, la suma de ciento veinticinco mil (125,000) dólares a los fines de proveer fondos para la organización de la Oficina y para cubrir los gastos de operación del año fiscal 1967-68. Las asignaciones necesarias para los años subsiguientes se incluirán en el Presupuesto General de Gastos del Gobierno de Puerto Rico.

Artículo 20. — VIGENCIA. (17 L.P.R.A. § 501 nota)

Esta ley entrará en vigor nueve (9) meses después de su aprobación, salvo las disposiciones referentes a la organización de la Oficina del Oficial de Construcción y las asignaciones de fondos, las cuales empezarán a regir el primero de julio de 1967.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([email: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia—CONSTRUCCIÓN.](#)